**MEMORIU JUSTIFICATIV**

 **Date generale**

Denumirea obiectivului Pensiune Turistica P+3E si imprejmuire

 Adresa obiectivului Navodari,zona Beach Land,str.B3,Lot 1/154

 Beneficiar S.c.TURMIOBUS srl

 Act detinere teren Contract de Superficie nr.1635/29.mai 2017

 Suprafata de teren 500,0 mp

 Suprafata construita la sol 175,0 mp

 Suprafata desfasurata 1009,0 mp

 Suprafata terasa intrare 16,0 mp

 Suprafata spatii verzi 66,5 mp

 Suprafata arbusti 71,0 mp

 Suprafata pavata 5,5 mp

 Suprafata parcare 166,0 mp

 **Rezulta: suprafata constr. 175,0 mp,35%**

 **suprafata alei pietonale 21,5 mp,4,3%**

 **suprafata verde 137,5 mp,27,7%**

 **suprafata parcare 166,0 mp,33%**

 Locuri de parcare 10

 POT = 35%

 CUT = 1,4

 Clasificare seismica Clasa III-a (importanta normala)

 Clasa de importanta Clasa “C”

 Grad mic de incendiu Gradul II

 **Amplasament**

Terenul este situat in intravilan oras Navodari,in zona rezidentiala Beach Land,si are urmatoarele

 vecinatati:

* la Nord - strada B3 si are retragere de la aliniament cca 8,0m
* la Sud - Lot 1/155 , neconstruit,retragere cca. 5,0m
* la Est - Lot 1/156 , neconstruit, retragere 1,7m
* la Vest - Lot 1/152, neconstruit, retragere 0,7m

**Descrierea lucrarilor de baza**

 Cladirea este o constructie cu P+3E,ce ocupa o suprafata de 175,0 mp la sol si a fost amplasata in

 teren conform dispozitiilor transmise prin Certificatul de Urbanism.

Sapatura va fii realizata pe toata suprafata constructiei,depasind marginile acesteia cu cate un metru.

Avand in vedere ca panza freatica este in perioada excavatiilor la cca.1,0m adancime,se vor efectua

epuismente de cate ori va fi nevoie ,pentru desfasurarea lucrarilor in conditii optime.

Pentru fixarea fundului de sapatura se va folosi prima data piatra sparta bazaltica “cap de miel”,pe

cca. jumatate din grosimea pernei,urmind ca dupa aceea sa se continue cu piatra sparta sort 60 si

criblura pentru netezire.

La final se vor lua probe de compactare a pietrei ,de un laborator specializat.Aceasta activitate se va

incheia cu un proces verbal de constatare a realizarii pernei si a buletinelor de analiza.

Infrastructura cat si suprastructura sunt proiectate din beton armat monolit,in sistem cadre.

Indiferen de zona si elementul in care se toarna betonul,vibrarea acestuia este obligatorie.

Suprastructura de tipul Cadre,permite ca zidaria de umplutura sa fie din orice material;s-a prevazut

prin proiect o zidarie de 25 cm grosime la exterior,iar la interior de 20 si 15 grosime.

La parter s-a avut in vedere creerea de spatii atit pentru receptia turiatilor,cat si pentru spatiile tehnice,

absolut necesare unei bune functionari a pensiunii.

 Din sala de receptie turistii au acces la scara de acces spre etaje,sala de mese si o incapere pentru

grupul sanitar.Tot la parter s-a repartizat un spatiu minimal si pentru administratorul pensiunii,care va

locui pe toata perioada estivala in aceasta cladire.

 Pentru a prelua persoanele aflate in cladire in situatii de urgenta,pot fii evacuate pe 3 usi aflate la perter.

La parter,in camera tehnica s-au prevazut urmatoarele facilitati necesare unei bune functionari:

 - 2 rezervoare de 1,0 tona fiecare ,pentru rezerva intangibila de incendiu

 - 1 rezevor de 1,0 tona pentru consumul menajer de apa la varf de sarcina.

 - pompe si filtre pentru apa

 - centrala termica pe gaze,pentru incalzirea apei menajere.

Iluminatul si ventilarea naturala sunt asigurate de suprefete mari vitrate pe fatadele din nord si sud.

 Etajele 1-3 sunt la fel compartimentate,ele asigurind 12 unitati de cazare,cu camere de cazare de cca18,4mp suprafata si bai de 3,4mp.Fiecare camera dispune si de un balcon ,in suprafata de 4,0 mp.

 Prin suprafetele puse la dispozitie,mobiliarul si serviciile acordate turistilor,pensiunea se incadreaza

 la 3 stele de confort.

Casa scarii face posibil accesul turistilor la cazare cat si pe terasa superioara a cladirii,unde vor fi amenajate spatii verzi cu flori ornamentale,pergole,mobilier de relaxare.Tot odata terasa poate fi folosita

pentru evacuarea persoanelor ,in cazul incendiilor ce ar bloca complet evacuarea pe la parter.

Prin creerea de spatii verzi pe terasa se realizeaza in plus 80,0 mp de suprafata inverzita.

 Toate lucrarile de finisaje interioare,vopsitorii,faiantari,gresii,au ca scop realizarea unui cadru adecvat

Pentru cazarea si relaxarea solicitata de turisti.Molilierul camerei de cazare contine doua paturi ,noptiere,

cu veioza de serviciu,un fotoliu,un sifonier,masa cu 2 scaune,frigider de 100 l,tv.si internet prin cablu.

La ferestre sunt montate perdele si draperii de ajustarea luminii din camera.

Culoarea camerelor,faianta,gresia,vor fi diferite pentru fiecare etaj in parte.Baia camerei de cazare are in dotare o cabina indiviala de dus,wc,lavoar de portelan superior.Baia va avea asigurate zilnic prosoape plusate,materiale igienice si consumabile.

 Toate spatiile comune,holuri,sala de mese,terasa,receptia,vor avea pardoselile placate cu placi cera-

mice sau travertin;in interiorul camerei de cazare,sunt prevazute parchete din lemn stratificat.

 Instalatiile sanitare,sunt grupate pe baterii de bai si montate in nise special amenajate pe toata

inaltimea cladirii.Aceste nise sunt inchise cu panouri de rigips si sunt prevazute cu usite de acces la

robinetii de serviciu ai coloanelor.

 Fiecare camera de cazare,receptia,sala de mese dispun de aparate de conditionat aerul.

 Instalatia electrica este alimentata printr-un tablou general cu tensiune de 380v si distribuita echili-

 brat pe fiecare nivel.Pentru reducerea consumului de curent electric,prin folosirea fara discernamint,

 toate camerele de cazare vor avea card de acces cu controlul alimentarii cu energie.

 In aceeiasi idee sunt prevazute si aplicele montate pe holuri,cu senzori de miscare.

Pentru avertizarea si semnalizarea incendiilor aparute,este proiectata o instalatie independenta energetic

care monitorizeaza toate incaperile si sunt controlate de o centrala specializata.

Finisajele exterioare sunt realizate din tenciuala decorativa de culoare galben citron,cu panouri de culo-

are alba.In fatada principala pe frontul superior s-a prevazut o ornamentatie arhitecturala ,realizata din

placi de beton si olane ceramice.

 **Protectia calitatii apelor**

Prin executia si exploatarea cladirii,nu exzista posibilitatea poluarii apei freatice,deoarece toata apa

Menajera rezultata,va fi colectata prin reteaua de canalizare stradala,gestionata de RAJA Constanta.

Pana la darea in folosinta a retelei de canalizare,apele uzate vor fii colectate intr-o fosa vidanjabila

realizata din beton armat,subteran,in volum de 95,0mc.

 Deasemenea nu exista procese alimentare din care sa rezulte scurgeri de uleiuri sau alte substante

 toxice.

 **Protectia aerului**

Din activitatea de exploatare a obiectivului,nu vor rezulta emanatii de gaze toxice sau alti poluanti

cu dispensare in aer.

 **Protectia impotriva zgomotelor si a vibratiilor**

Prin specificul investitiei,acela de pensiune,nu sunt spatii destinate sau organizate manifestari care sa

Produca zgomote sau vibratii ale structurii.

 Distractiile oferite turistilor,nu sunt din cele care sa disturbe linistea vecinilor sau a turistilor din zona.

 **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Zona de amplasament din punc de vedere geologic,apartina Dobrogei Centrale care reprezinta o unitate

Structurala cu trasaturi specifice.

 In zona turistica Mamaia Nord,si mare parte a intravilanului localitatii Navodari,este in general o

 Suprafata de sol format din teren neproductiv nisipos si tufarisuri.

Pe amplasamentul studiat,la suprafata se intilneste un orizont de umpluturi neomogene cu umiditate

variabila.Terenul este situat pe cordonul de nisip ce separa apele sarate ale marii,de apele dulci ale

lacului Siutghiol si cele ale canalului Poarta Alba-Midia.

 In zona amplasamentului nu s-au semnalat accidente de teren,goluri subterane,alunecari de teren,

 care sa puna in pericol stabilitatea constructiilor.

Suprafata de 500,0mp a lotului beneficiarului este ocupata dupa cum urmeaza:

* 191,0 mp suprafata construita,38%
* 202,0 mp suprafata parcare ,40%
* 107,0 mp suprafata verde, 21,4%

Pentru a se putea utiliza la maximum spatiul destinat parcarii,s-a avut in vedere realizarea a 10 locuri

si parcarea in sistem “pieptane”;aceasta situatie impune, ca proiectarea gardului proprietatii de pe latura nordica,sa fie demontabil pe durata sezonului estival si inchiderea lui dupa aceea.

 **Gestionarea deseurilor**

Deseurile rezultate ca urmare a activitatii de executie a cladirii,vor fi incarcate si transportate in contai-

nere speciale ale societatii Polaris,in locurile precizate de primarie.

Deseurile rezultate vor fi selectionate dupa cum urmeaza:

* Beton
* Pamant,piatra,resturi balast
* Amestecuti metalice
* Materiale plastice
* Ambalaje de hirtie si carton

Deseurile generate de activitatea de turism ale pensiunii,vor fi colectate in recipienti de tip europubele

Si vor fi colectate de catre serviciul de salubritate al orasului Navodari.

Acestea vor fi selectionate astfel:

* Ambalaje de hirtie si carton
* Ambalaje din plastic
* Ambalaje de sticla
* Deseuri biodegradabile

Aceste pubele au un loc amenajat in spatele cladirii.

 **Protectia impotriva incendiilor**

In conformitate cu Normele privind securitatea la incendiu a constructiilor,Partea II-a,instalatii de

stingere,indicativ P 118/2-08.08.2013,echiparea tehnica a cladirilor cu hidranti interiori,se realizeaza

numai in conditiile de sali aglomerate,spatii turistice cu mai mult de 100 de paturi,sau o arie construita la sol mai mare de 600,0mp.Cu toate acestea in urma discutiilor dintre arhitect si beneficiar cu privire la

suplimentarea dotarilor tehnice interne,privind stingerea incendiilor,s-a stabilit ca pe fiecare nivel si pe terasa superioara sa existe un hidrant de incendiu de 2”.In acest sens s-a prevazut la parter in camera

tehnica,,un grup de pompare complet echipat ce va servi hidrantii interiori.Masura este prevazuta sa

asigure debitul si presiunea apei pentru incendiu,deoarece in zona exista fluctuatii mare ale debitului si presiuni apei din retea.

 Totodata este de precizat si faptul ca vis a vis de cladire ,pe strada B3 este existent un hidrant stradal

 de incendiu,cu diametrul de 80 mm.

 **Organizarea de santier**

Lucrarile de organizare de santier au rolul de a pregati,facilita,depozita si desfasura toate activitatile

ce se deruleaza,de la inceperea pina la terminarea lucrarilor pensiunii.

 **Pe toata perioada executiei se va tine cont in mod obligatoriu de a nu se intreprinde nicio**

 **activitate de constructii,la exteriorul sau incinta obiectivului,in intervalul de timp intre**

 **1 iulie-1 septembrie.In aceasta perioada fiind permise numai activitati in interiorul cladirii.**

La inceputul perioadei de organizare,se va porni cu imprejmuirea perimetrala a proprietatii,cu panouri

demontabile de gard,inalte de 2,0m care sa protejeze atat activitatile ce se vor desfasura in incinta santierului,cat si pe cele din afara lui.Accesul in incinta se face pe strada B3.

 Tot pamintul rezultat din sapatura,precum si molozul rezultat in perioada de executie se va transpor-

 ta in locurile indicate de primarie,dupa ce in prealabil s-a luat acceptul acesteia.

 Nu este permisa depozitarea sau ocuparea niciunui spatiu exterior incintei avizate,decat daca benefi-

 ciarul are acceptul expres al vecinilor pentru acest lucru.

**Pe toata perioada executiei,se va afisa la loc vizibil din strada,un panou care sa informeze despre**

**denumirea investitiei,beneficiarul,executantul,proiectantul,termenul de incepere si finalizare a**

**constructiei autorizata.**

 In situatia in care prin activitatile ce se desfasoara la aceasta investitie,se deterioreaza drumul de acces

 sau orice altceva,beneficiarul are obligatia ca pe cheltuiala sa sa remedieze situatia.

Incinta organizarii santierului va fi inlaturata, numai dupa ce lucrarile exterioare,sistematizarea cutii

a fost terminata.

 **Intocmit arh. Naruja Bocunescu**